

**Arhitect Șef**

Ca urmare a cererii adresate de arh. Dumitrele Elena-Emilia pentru **DIACONU – CRIȘAN CRISTIAN** cu domiciliul în județul Timiș, comuna Ghiroda, localitatea Giarmata-Vii, cod poștal 307201, str. Parcului nr. 101, înregistrată la nr. **25937** din **05.09.2023** și a completării ulterioare cu nr. **2832** din **01.02.2024**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 11 din 01.03.2024**

**pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,**

**generat de imobilul înscris în CF nr. 407283 – Ghiroda (CF vechi 5810), cu nr. cadastral 407283 (vechi A 94/1/1/14/1)**

**Inițiatori: DIACONU- CRIȘAN CRISTIAN și DIACONU-CRIȘAN VERONICA-FLORICA**

**Proiectant: SC DE URBAN FACTORY SRL cu sediul în comuna/localitatea Dumbrăvița, str. Alexandru Macedon nr. 5, ap. 1, proiect nr. 34/2021**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elena – Emilia I. DUMITRELE, pt. categoria D, E;**

**Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată:** extravilan localitatea/comuna Ghiroda, conform avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12841 din 15.05.2023, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă; **vecinătăți:** conform planului de situație vizat O.C.P.I. Timiș cu nr. 1335/2022: nord: imobilele cu nr. cadastrale 408155, 410156 și 408157 reglementate prin PUZ avizat C.J.Timiș cu nr. 22 din 23.04.2015, cu funcțiunile de depozitare, servicii și comerț; vest: HCn 95; sud: imobilul cu nr. cadastral 408190; est: De 65/1 (imobilul cu nr. cadastral 405605) – Aleea Uberland; suprafața reglementată prin PUZ, S = 12 500 mp.

**Prevederi P.U.Z. cu caracter director** "Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură" – R.L.U. aprobat anterior prin H.C. L. Ghiroda nr. 28 din 25.03.2004: UTR 4 - Zonă cu funcțiuni și dotări speciale

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

**UTR – ZONĂ SERVICII**

**SUBZONA DE SERVICII (Ds) – parcelele nr. 2+7:**

- regim de construire: izolat sau cuplat;
  - funcțiunea predominantă: servicii, showroom, producție nepoluantă și depozitare, parcuri, centre logistice, spații comerciale; este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de minim 20% (2 500 mp) din suprafața totală a terenului;
  - H maxim: P+2E+Er (niveluri); conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12841 din 15.05.2023:  $H_{\max} = 18,00$  m respectiv cota absolută maximă de 111,40 m (93,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
  - POT max = 50 %;
  - CUT max = 1,80;
  - retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**” - planșa nr. U.02, și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.
- circulații și accese: din De 65/1 (imobilul cu nr. cadastral 405605) – Aleea Uberland (teren domeniu public de interes local) și prin străzile nou configurate cu prospectele de: 14,00 m localizat în partea de sud a amplasamentului PUZ, 21,00 m pentru drumul aflat în partea de vest a amplasamentului, continuarea străzii (imobilul cu nr. 408155) pe direcția nord-sus și a străzii Uberland aflat pe limita de est a amplasamentului, având prospectul de 43,00 m în cadrul zonei reglementate conform planșelor „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE**” – planșa nr. U.02 și „**PROFILURI STRADALE PROPUSE – PROFIL TIP 1**” – planșa nr. U.02-1, „**PROFILURI STRADALE PROPUSE – PROFIL TIP 2**” – planșa nr. U.02-2, „**PROFILURI STRADALE PROPUSE – PROFIL TIP 3**” – planșa nr. U.02-3, cu respectarea condițiilor menționate în adresa Comunei Ghiroda nr. 24869/15.06.2023 și avizul favorabil nr. 461689/27.06.2023 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier;

- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente conform planșelor: „**PLAN DE REGLEMENTĂRI – LUCRĂRI EDILITARE**” – planșa nr. 03.ED, și „**PLAN DE REGLEMENTĂRI – REȚELE ELECTRICE**” – planșa nr. 03-IE, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat de amplasament favorabil nr. 09701416/23.03.2022, avizul S.N.T.G.N. „Transgaz” SA condiționat nr. 34620/944/11.05.2023, avizul de principiu Delgaz grid nr. 214198180/28.04.2023, avizul de gospodărire a apelor nr. ABAB – 326 din 18.10.2022, avizul ANIF nr. 413/26.08.2022, Aquatim: avizul tehnic de amplasament nr. 53048/24.03.2022 și avizul privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 58566/DD-STA/22.07.2022, avizul Orange Romania Communications SA nr. 015/31.03.2022;

**VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 9134 DIN 27.01.2022.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **28 septembrie 2023** se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- **autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**” – planșa nr. U.04 și a mențiunilor referitoare la protejarea în prealabil a conductei de gaze naturale conform avizului S.N.T.G.N. „Transgaz” SA condiționat nr. 34620/944/11.05.2023;**
- **se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiari;**
- **extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile aflate în domeniul public;**
- **respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate și actualizarea acestora, conform cerințelor CU nr. 973 din 04.11.2021 emis de Primăria Comunei Ghiroda și impuse prin legislația în vigoare; respectarea condițiilor impuse prin avizul S.N.T.G.N. „Transgaz” SA condiționat nr. 34620/944/11.05.2023.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE**” - planșa nr. U.02, „**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**” – planșa nr. U.04, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. - „**DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII**”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, Județul Timiș,

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 973 din 04.11.2021, prelungită valabilitatea până la data de 05.11.2024, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,  
**Loredana Theodora PĂLĂLĂU**

